

BAB II

TEORI DAN PERUMUSAN HIPOTESIS

A. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Penelitian yang relevan merupakan acuan bagi peneliti dalam membuat penelitian. Penelitian yang relevan berisikan penelitian orang lain yang dapat dijadikan sumber atau bahan dalam membuat penelitian. Berikut ini merupakan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terdahulu yang dapat dijadikan landasan atau gambaran untuk penelitian yang sekarang sedang dilakukan.

Gusriani dan Wiguna (2013) mengenai rencana investasi pembangunan Hotel Axana Padang, yang berlokasi di daerah kota Padang. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan pendirian Hotel Axana Padang dinyatakan profit dan layak secara finansial untuk didirikan. Metode yang digunakan adalah *Capital Budgeting* dengan kriteria *Payback period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Interest Rate* (IRR).

Wijaya (2011) mengenai studi kelayakan investasi kapasitas Hotel Best Western Premier kapasitas hotel bintang tiga di Salatiga. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan menunjukkan bahwa proyek investasi Hotel Best Western Premier dalam kapasitas hotel bintang tiga layak untuk dilaksanakan. Metode yang digunakan adalah *Capital Budgeting* dengan kriteria *Net Present Value* (NPV), *Revenue Cost Ratio* (RCR), *Internal Rate of Return* (IRR), *Return On Investment* (ROI) sebelum dan sesudah pajak, *Tingkat Pengembalian Modal Sendiri* (*Return On Equity*).

Nufaili dan Utomo (2014) mengenai analisa investasi Hotel Pesona Makasar yang berada di daerah kota Makasar Berdasarkan dari penelitian yang dilakukan menghasilkan bahwa pembangunan Hotel Pesona Makasar layak dilaksanakan dari segi finansial. Metode yang mereka gunakan adalah *Capital Budgeting* dengan kriteria *Payback Period* (PP), *Net Present Value* (NPV), dan *Internal Interest Rate* (IRR).

Penelitian yang sekarang dengan penelitian yang terdahulu adalah sama menganalisis rencana investasi pada hotel layak dilaksanakan atau tidak, kemudian menganalisisnya dengan menggunakan metode *Capital Budgeting*. Perbedaan penelitian sekarang dengan penelitian terdahulu tempat penelitiannya dan periode tahun yang digunakan.

B. Tinjauan Teori

1. Investasi

Investasi menurut (Haming & Basamalah, 2013) secara umum diartikan sebagai keputusan mengeluarkan dana pada saat sekarang untuk aktiva riil (tanah, rumah, mobil, dan sebagainya) atau aktiva keuangan (saham, obligasi, reksadana, wesel, dan sebagainya) yang bertujuan untuk mendapatkan penghasilan di masa yang akan datang.

Menurut (Kasmir & Jakfar, 2017) investasi adalah penanaman modal dalam suatu kegiatan yang memiliki jangka waktu relative panjang dalam berbagai jenis bidang usaha. Penanaman modal yang ditanamkan dalam arti sempit berupa proyek tertentu bersifat fisik ataupun non-fisik seperti proyek pendirian pabrik, jalan, jembatan pembangunan gedung dan proyek penelitian dan pengembangan.

Keputusan untuk melakukan investasi memiliki dimensi waktu jangka panjang dimana dalam melakukan keputusan investasi jangka panjang memerlukan pertimbangan dengan baik karena mempunyai konsekuensi jangka panjang pula. Keputusan investasi sangat penting dalam kelangsungan hidup perusahaan, karena keputusan investasi menyangkut dana yang digunakan oleh perusahaan, jenis investasi yang akan dilakukan, pengembalian investasi dan risiko investasi yang mungkin akan timbul.

a. Tujuan Investasi

Menurut (Fahmi, 2012) tujuan dalam investasi:

- 1) Terciptanya keberlanjutan (*continuity*) dalam investasi tersebut.
- 2) Terciptanya profit yang maksimum atau keuntungan yang diharapkan (*profit actual*).
- 3) Terciptanya kemakmuran bagi para pemegang saham.
- 4) Turut memberikan andil bagi pembangunan bangsa.

b. Jenis Usulan Investasi

Menurut (Warsono, 2003) menyatakan bahwa investasi jangka panjang dapat dikelompokkan menjadi empat macam.

- 1) Usulan investasi penggantian (*replacement*)

Usulan investasi penggantian dilakukan apabila suatu aktiva tetap sudah habis umur ekonomisnya. Tujuan dari usulan investasi penggantian ini adalah untuk mempertahankan efisiensi atau bahkan untuk meningkatkan efisiensi, sehingga dapat diperoleh penghematan biaya operasinya.

2) Usulan investasi perluasan (*expansion*)

Usaha dapat dilakukan dengan menambah kapasitas produksi yang sudah ada dengan cara menambah mesin yang digunakan atau dengan cara membuka cabang baru. Perluasan ini kadang dilakukan bersamaan dengan usulan investasi penggantian. Misalnya sebuah mesin umur ekonomisnya dan tidak efisien lagi diganti dengan mempunyai kapasitas produksi yang lebih besar.

3) Usulan investasi pertumbuhan (*growth*)

Usulan investasi ini dilakukan dengan cara membuka lini produk baru, misalnya saat ini lini produk yang ada adalah lini produk rokok dan akan membuka lini produk elektronik maka usulan investasi ini disebut dengan usulan pertumbuhan. Usulan investasi ini pengalaman perusahaan sebagai dasar pengambilan keputusan relatif kecil.

4) Usulan investasi lain lain

Usulan investasi yang tidak termasuk dalam tiga golongan tersebut, seperti pengeluaran dana untuk memenuhi standar kesehatan yang dituntut, misalnya keputusan investasi untuk pemasangan alat pemanas, pendingin, pemasangan sistem musik yang ditunjukan untuk meningkatkan moral karyawan.

c. Langkah Proses Pengambilan Keputusan Investasi

Menurut (Sucipto, 2010) terdapat beberapa langkah proses pengambilan keputusan investasi, diantaranya adalah:

- 1) Menetapkan tujuan dan jenis keputusan investasi yang akan dipilih.
- 2) Mengidentifikasi alternatif-alternatif investasi.
- 3) Melakukan studi pendahuluan untuk memperoleh informasi dalam rangka mewujudkan ide dari proyek yang akan dilaksanakan dalam hal ini memutuskan untuk memilih dari beberapa alternative investasi yang ada. Studi pendahuluan tidak menjamin dilakukan studi kelayakan atau terdapat tanda-tanda bahwa bisnis investasi tidak layak, maka studi kelayakan tidak dilanjutkan dan perlu melakukan kajian ulang terhadap tujuan investasi.
- 4) Melakukan studi kelayakan bisnis dalam rangka melaksanakan keputusan investasi. Studi kelayakan ini tidak menjamin pelaksanaan keputusan investasi perlu dikaji ulang terhadap tujuan investasi.
- 5) Melaksanakan keputusan investasi, pelaksanaan ini harus sesuai dengan tujuan investasi, jika tidak maka harus kembali mengkaji investasi.

Menurut (Kasmir & Jakfar, 2017), menentukan layak tidak layak suatu investasi dapat ditinjau dari segi aspek keuangan perlu dilakukan dengan menggunakan beberapa kriteria. Setiap penilaian layak diberikan nilai yang standar untuk usaha sejenis dengan cara membandingkan dengan rata rata industri.

Ada beberapa kriteria yang menentukan apakah suatu usah layak atau tidak untuk dilaksanakan dimana ditinjau dari segi aspek keuangan, kriteria yang akan digunakan tergantung dari kebutuhan perusahaan dan metode mana yang akan digunakan, dimana metode yang akan digunakan memiliki kelebihan dan

kelemahan masing masing, dalam melakukan penilaian sebaiknya menggunakan beberapa metode sekaligus. Artinya semakin banyak metode yang digunakan maka hasil yang diperoleh akan lebih baik.

Adapun kriteria yang biasa digunakan untuk menentukan kelayakan suatu usaha atau investasi adalah :

- 1) Payback Period (PP)
 - 2) Average Rate Of Return (ARR)
 - 3) Net Present Value (NPV)
 - 4) Internal Rate Of Return (IRR)
 - 5) Profitability Index (PI)
 - 6) Serta berbagai rasio keuangan seperti rasio likuiditas, solvabilitas, aktivitas dan profitabilitas
2. Capital Budgeting

Menurut (Syamsuddin, 2016) *Capital Budgeting* merupakan keseluruhan proses pengumpulan, pengevaluasian, penyeleksian dan penentuan alternative penanaman modal yang akan memberikan penghasilan perusahaan untuk jangka waktu yang lebih dari satu tahun (*capital expenditure*).

a. Konsep - Konsep Dasar *Capital Budgeting*

Konsep-konsep dasar dan terminologi yang digunakan dalam *Capital Budgeting* meliputi jenis-jenis proyek, ketersediaan dana, dan pendekatan terhadap keputusan *Capital Budgeting*.

1) Jenis Proyek

Perusahan- perusahaan mungkin akan dikonfrontir dengan beberapa keputusan yang berbeda satu sama lain sehubungan dengan proyek-proyek yang sedang dievaluasinya. Proyek-proyek tersebut pada umumnya dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

a) *Independent Project*

Independent project adalah proyek yang berdiri sendiri, dimana usulan investasi atau proyek yang akan dilakukan tidak terpengaruhi oleh hal apapun.

b) *Mutually exclusive*

Proyek-proyek yang mempunyai fungsi yang sama. Diterima salah satu proyek atau kelompok proyek yang *mutually exculsive* akan menghilangkan kesempatan *mutually exculsive* yang lain.

2) Ketersediaan Dana

Jumlah dana yang dimiliki perusahaan untuk melakukan *capital expenture* akan sangat mempengaruhi perusahaan dalam mengambil keputusan yang berhubungan dengan proyek-proyek mana yang akan diterima atau ditolak.

a) Jumlah dana yang tidak terbatas

Apabila perusahaan memiliki dana yang tidak terbatas maka pengambilan keputusan dalam *capital budgeting* tidak akan mengalami kesulitan.

b) *Capital rationing*

Pada umumnya perusahaan mempunyai modal yang terbatas untuk *capital expenditure*, maka beberapa proyek akan saling berkompetisi untuk menyerap dana tersebut, mengalokasikan dalam proyek yang akan memberikan return yang maksimal dalam jangka panjang.

3) Pendekatan terhadap keputusan *capital budgeting*

Ada dua pendekatan utama dalam pengambilan keputusan *capital budgeting*. Pendekatan- pendekatan tersebut dipengaruhi oleh keadaan-keadaan keuangan perusahaan (terbatas atau tidak). Kedua pendekatan tersebut adalah:

a) *Accept-reject approach*

Accept reject approach meliputi pengevaluasian proposal *capital expenditure* untuk menentukan apakah proposal- proposal tersebut dapat diterima atau tidak, dimana pendekatan cukup sederhana karena hanya membandingkan dengan kriteria yang sudah ada sebelumnya.

b) *Ranking approach*

Ranking approach adalah merangking proyek-proyek berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan sebelumnya, dimana *ranking approach* akan berguna dalam memilih proyek yang terbaik, dan akan mempermudah perusahaan yang memiliki dana yang terbatas.

b. Langkah langkah *Capital Budgeting*

Penentuan layak atau tidak layak investasi dapat dilihat dari aspek keuangan yang perlu diukur menggunakan beberapa kriteria. Menurut (Kasmir & Jakfar, 2017), adapun kriteria yang dapat digunakan untuk menentukan kelayakan investasi:

1) *Payback Period* (PP)

Metode *payback period* (PP) merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) pengembalian investasi suatu proyek atau usaha. Perhitungan ini dapat dilihat dari perhitungan kas bersih (*procced*) yang diperoleh setiap tahun. Nilai kas bersih merupakan penjumlahan laba setelah pajak ditambah dengan penyusutan (dengan catatan jika investasi 100% menggunakan modal sendiri). Rumus PP adalah sebagai berikut :

$$PP = \frac{\text{Investasi}}{\text{Kas Bersih / Tahun}} \times 1 \text{ Tahun}$$

Penelian terhadap suatu usaha layak atau tidak untuk diterima dari segi PP (*pacyback period*), dimana hasil perhitungan tersebut harus sebagai berikut:

- a) PP sekarang lebih kecil dari umur investasi.
- b) Dengan membandingkan rata-rata unit usaha sejenis.
- c) Sesuai dengan target perusahaan.

2) *Average Rate of Return* (ARR)

Average Rate of Return (ARR) merupakan cara untuk mengukur rata-rata pengembalian bunga dengan cara membandingkan antara rata-rata laba sebelum pajak (EAT) dengan rata-rata investasi. Rumus untuk menghitung ARR adalah sebagai berikut:

$$ARR = \frac{\text{Rata - rata EAT (average earning after tax)}}{\text{Rata - rata investa (average investment)}}$$

$$\text{Rata - rata EAT} = \frac{\text{Total EAT}}{\text{Umur Ekonomis (n)}}$$

$$\text{Rata - rata Investasi} = \frac{\text{Investasi}}{2}$$

3) *Net Present Value* (NPV)

Net Present Value (NPV) atau nilai bersih sekarang merupakan perbandingan antara PV kas bersih (*PV of proceed*) dan PV Investasi (*capital outlays*) selama umur investasi. Selisih antara nilai kedua PV tersebut disebut dengan *Net Present Value* (NPV). Dalam menghitung NPV, terlebih dahulu harus mengetahui PV kas bersih. PV kas bersih dicari dengan membuat dan menghitung dari *cash flow* perusahaan selama umur investasi tertentu. Rumus NPV adalah sebagai berikut:

$$NPV = \frac{\text{Kas bersih 1}}{(1 + r)} + \frac{\text{Kas bersih 2}}{(1 + r)^2} + \dots + \frac{\text{Kas bersih N}}{(1 + r)^2} - \text{Investasi}$$

Berdasarkan metode NPV, pengambilan keputusan mengenai layak atau tidaknya suatu proyek investasi yaitu:

- 1) $NPV > 0$ atau bernilai positif maka rencana investasi layak diterima.
- 2) $NPV < 0$ atau bernilai negatif maka rencana investasi tidak layak diterima atau ditolak.

4) *Internal Rate of Return* (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) merupakan alat untuk mengukur tingkat hasil pengembalian hasil intern.

Rumus IRR adalah sebagai berikut:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} \times (i_2 - i_1)$$

Keterangan:

i_1 : Tingkat bunga 1 (tingkat *diskonto* yang menghasilkan NPV_1)

i_2 : Tingkat bunga 1 (tingkat *diskonto* yang menghasilkan NPV_2)

NPV_1 : *Net Present Value* 1

NPV_2 : *Net Present Value* 2

Berdasarkan metode IRR, pengambilan keputusan mengenai layak atau tidaknya suatu proyek investasi yaitu:

- a) $IRR > i$, maka rencana investasi dapat diterima.
- b) $IRR < i$, maka rencana investasi ditolak atau tidak layak diterima.

5) *Profitability Index* (PI)

Profitability Index (PI) atau *benefit and cost ratio* (B/C Ratio) merupakan rasio aktivitas dari jumlah nilai sekarang penerimaan bersih dengan nilai sekarang pengeluaran investasi selama umur investasi.

$$PI = \frac{\sum PV \text{ Kas Bersih}}{\sum PV \text{ Investasi}} \times 100 \%$$

Berdasarkan metode PI, pengambilan keputusan mengenai layak atau tidak suatu proyek investasi yaitu :

- a) Apabila PI lebih besar (>) dari 1 maka diterima.
- b) Apabila PI lebih kecil (<) dari 1 maka ditolak.

3. Biaya Modal

Menurut (Kasmir & Jakfar, 2017), dalam praktiknya kebutuhan modal untuk melakukan investasi terdiri dari dua macam yaitu modal investasi dan modal kerja. Modal investasi digunakan untuk membeli aktiva tetap seperti tanah bangunan, mesin-mesin peralatan serta investaris lainnya dan biasanya modal investasi diperoleh dari pinjaman yang berjangka waktu panjang (diatas satu tahun).

Modal kerja yaitu modal yang digunakan untuk membiayai operasional perusahaan selama beroperasi, jangka waktu penggunaan modal kerja relatif pendek, yaitu untuk satu atau beberapa siklus operasi perusahaan. Modal kerja digunakan untuk keperluan bahan baku, membayar gaji karyawan dan biaya pemeliharaan serta biaya-biaya lainnya.

Penggunaan kedua jenis modal tersebut jelas memiliki perbedaan. Dilihat dari segi sumber aslinya, modal dibagi menjadi dua macam yaitu:

a. Modal Asing

Modal asing atau modal pinjaman merupakan modal yang diperoleh dari luar pihak perusahaan dan biasanya diperoleh secara pinjaman. Menggunakan modal pinjaman untuk membiayai suatu usaha akan terkena beban biaya, yaitu biaya administrasi, provisi, dan komisi, serta bunga yang besar relative. Kemudian adanya kewajiban untuk mengembalikan pinjaman setelah jangka waktu tertentu sesuai perjanjian sebelumnya. Perolehan modal asing juga relatif sulit karena diperlukan syarat-syarat tertentu sesuai dengan kebijakan pemilikan dana.

Keuntungan modal pinjaman adalah jumlah yang relatif tidak terbatas, artinya tersedia dalam jumlah banyak. Disamping itu, dengan menggunakan modal pinjaman biasanya timbul motivasi dari pihak manajemen untuk sungguh-sungguh mengerjakan usaha yang dijalankan. Hal ini dikarenakan adanya kewajiban untuk mengembalikan modal tersebut.

Sumber dana dari modal asing dapat diperoleh antara lain dari:

- 1) Pinjaman dari dunia perbankan.
- 2) Pinjaman dari lembaga keuangan seperti perusahaan modal ventura
- 3) Pinjaman dari non-bank

b. Modal sendiri

Modal sendiri adalah modal yang diperoleh dari pemilik perusahaan dengan cara mengeluarkan saham baik secara tertutup atau terbuka. Tertutup

artinya hanya dari kalangan internal pemilik saham sebelumnya, sedangkan terbuka dengan menjual saham kepada masyarakat luas.

Keuntungan menggunakan modal sendiri untuk membiayai suatu usaha adalah tidak adanya beban biaya bunga seperti modal pinjaman. Perusahaan hanya berkewajiban membayar dividen. Pembayaran dividen dilakukan jika perusahaan memperoleh keuntungan dan besarnya dividen tergantung dari keuntungan perusahaan. Kemudian tidak adanya kewajiban untuk mengembalikan modal yang telah digunakan. Kerugian menggunakan modal sendiri jumlahnya sangat terbatas dan relatif sulit untuk memperolehnya.

Perolehan dana dari modal sendiri biasanya berasal dari:

- 1) Setoran dari pemegang saham
- 2) Dari cadangan laba
- 3) Dari laba yang belum dibagi.

Menurut (Warsono, 2003), menyatakan bahwa besarnya biaya modal dipengaruhi oleh empat faktor:

- 1) Kondisi ekonomi menurun (*general economic condition*)
- 2) Kondisi pasar (*market condition*)
- 3) Kepurusan operasi dan pembelanjaan (*amount of financing*)

Pada umumnya, komponen biaya modal terdiri dari biaya utang, biaya saham preferen, biaya modal sendiri, dan biaya modal rata-rata tertimbang. (Sutrisno, 2007). Salah satu metode perhitungan biaya modal menggunakan

metode biaya modal rata-rata tertimbang (*Weighted Average Cost of Capital/WACC*).

Menurut (Warsono, 2003), ada tiga langkah untuk menentukan besarnya biaya modal rata-rata tertimbang. Pertama, penentuan komponen biaya modal yang secara umum meliputi biaya utang, saham preferen, dan biaya ekuitas biasa. Kedua, penentuan besarnya proporsi dari setiap sumber pembelanjaan dalam membelanjai proyek. Terakhir, penentuan biaya modal rata-rata tertimbang dengan memasukkan perhitungan sebagai berikut:

$$WACC = W_d \cdot K_d(1 - T) + W_e \cdot K_e$$

Keterangan:

WACC: Biaya modal rata-rata tertimbang

W_d : Presentase hutang dari modal

W_e : Presentase modal sendiri

K_d : Biaya hutang

K_e : Biaya modal sendiri

T : Pajak (dalam presentase)

4. Arus Kas (*Cash Flow*)

Menurut (Kasmir & Jakfar, 2017) *Cash Flow* merupakan arus kas atau aliran kas yang ada di perusahaan dalam suatu periode tertentu. *Cash Flow* menggambarkan beberapa uang yang masuk (*cash in*) ke perusahaan dan jenis

jenis pemasukan tersebut. *Cash Flow* juga menggambarkan beberapa uang keluar (*cash out*) serta jenis- jenis biaya yang dikeluarkan.

Uang masuk dapat berupa pinjaman dari lembaga keuangan atau hibah dari pihak tertentu dan dapat diperoleh dari penghasilan yang berhubungan dengan perusahaan atau pun pendapatan bukan dari usaha utama. Uang keluar merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan perusahaan dalam satu periode, baik yang berhubungan langsung dengan perusahaan maupun yang tidak berhubungan langsung dengan perusahaan.

Jadi arus kas adalah jumlah uang yang masuk dan keluar dalam suatu perusahaan mulai dari investasi dilakukan sampai dengan berakhirnya investasi tersebut. Dalam hal ini, bagi investor yang terpenting adalah berapa kas bersih yang akan diterima dari uang yang diinvestasikan di suatu usaha. Pentingnya kas akhir bagi investor jika dibandingkan dengan laba yang diterima perusahaan karena:

- a. Kas diperlukan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan uang tunai sehari-hari.
- b. Kas digunakan untuk membayar semua kewajiban yang tempo.
- c. Kas yang digunakan untuk melakukan investasi kembali.

Jenis-jenis *Cash Flow* yang dikaitkan dengan suatu usaha terdiri dari:

- a. *Intial cash flow* atau lebih dikenal kas awal yang merupakan pengeluaran pada awal periode untuk investasi. Contoh biaya pra-investasi adalah pembelian tanah, gedung, mesin peralatan dan modal kerja.

- b. *Operasional cash flow* merupakan kas yang diterima atau dikeluarkan pada saat operasi usaha, seperti penghasilan yang diterima dan pengeluaran yang dikeluarkan pada suatu periode.
- c. *Terminal cash flow* merupakan uang kas yang diterima pada saat usaha tersebut berakhir

5. *Initial Investment*

Menurut Syamsuddin (Syamsuddin, 2016) istilah “*Initial Investment*” disini menunjuk kepada *cash outflow* (pengeluaran-pengeluaran kas) yang relevan dalam menilai proyek-proyek *capital expenditure*. Jumlah investasi tersebut dihitung setelah keseluruhan *cash outflow* dikurangi dengan *cash inflow* (apabila terjadi penjualan aktiva yang lama) dimana investasi tersebut terjadi pada tahun ke nol ataupun pada saat-saat lain apabila terjadi tambahan pengeluaran atas aktiva yang sudah dibeli. Faktor-faktor utama yang harus dipertimbangkan dalam penentuan *cash outflow* atau *initial investment* dari suatu proyek adalah:

a. Harga Perolehan Aktiva

Harga beli aktiva adalah harga yang dibayar oleh perusahaan atas aktiva yang dibelinya. Perusahaan apabila tidak mengadakan penggantian atas aktiva lama dan tidak mengeluarkan biaya-biaya instalasi, maka *initial investment* akan sama besarnya dengan harga beli. Semua keputusan-keputusan yang berkenaan dengan *capital expenditure* haruslah dianalisa secara teliti untuk meyakinkan bahwa tidak ada biaya-biaya lain yang belum diperhitungkan.

b. Biaya biaya Instalasi

Biaya yang dikeluarkan untuk menginstalasi aktiva dianggap sebagai bagian dari *capital expenditure* dan harus dikapitalisasi (didepresiasi) selama umur aktiva tetap tersebut. Menurut definisinya, biaya-biaya instalasi adalah biaya-biaya tambahan yang harus dikeluarkan (dimasukkan dalam harga beli) oleh perusahaan untuk dapat mengoperasikan aktiva yang dibelinya.

c. Penghasilan atau *Proceeds* dari penjualan aktiva

Aktiva yang baru ditunjukan untuk mengganti aktiva lama yang akan dijual, maka penghasilan dari penjualan aktiva lama tersebut dianggap sebagai *proceeds (cash inflow)*. Jumlah *proceeds* dari aktiva yang lama akan dikurangi dengan biaya-biaya pembongkaran dari aktiva yang dijual tersebut. *Proceeds* dari aktiva yang dijual ini sering disebut dengan istilah “*the liquidation value*” (nilai likuidasi) yang akan digunakan untuk mengurangi harga aktiva yang baru. *Proceeds* dari penjualan aktiva lama akan memperkecil jumlah *initial investment*.

d. Pajak dari hasil penjualan aktiva yang lama

Capital expenditure ditunjukkan untuk mengganti aktiva yang lama maka penentuan besarnya *initial investment* tidak boleh dilupakan faktor pajak atas hasil penjualan aktiva lama tersebut. *Proceeds* dari aktiva lama yang dijual akan mempunyai implikasi pajak, baik *proceeds* melebihi ataupun kurang dari nilai buku aktiva yang dijual, hanya dalam keadaan dimana *proceeds* dari penjualan aktiva sama besarnya dengan nilai buku, maka

proceeds tersebut tidak akan mempunyai implikasi pajak. Jumlah *initial investment* akan diperbesar oleh jumlah pembayaran pajak atas keuntungan yang diperoleh dari penjualan aktiva dan akan diperkecil oleh jumlah pajak yang ditimbulkan karena adanya kerugian dalam penjualan aktiva. Sehubungan dengan tingkat pajak ini maka pajak atas *long term capital gains* (penjualan harga beli aktiva) dan *ordinary gains* (penjualan atas nilai buku aktiva) berbeda satu sama lain, dimana tingkat pajak atas *long term capital gains* lebih rendah dibandingkan dengan tingkat pajak atas *ordinary gains*.

Format dasar dalam penentuan besarnya *initial investment* adalah sebagai berikut:

$$\text{initial investment} = [(\text{harga beli aktiva} + \text{biaya-biaya instalasi}) - (\text{proceeds dari penjualan aktiva tetap yang lama} \pm \text{pajak atas penjualan aktiva})]$$

6. Depresiasi (Penghapusan)

Menurut (Syamsuddin, 2016) Depresiasi adalah merupakan salah satu komponen biaya tetap yang timbul karena digunakannya aktiva tetap, dimana biaya ini dapat dikurangkan dari penghasilan (*revenue*). Biasanya suatu perusahaan menggunakan dua metode depresiasi, yang satu dimaksudkan untuk laporan keuangan terhadap pemilik perusahaan sedangkan yang satunya lagi digunakan untuk laporan ke kantor pajak.

Seiring berjalannya waktu asset tetap selain tanah, kehilangan kemampuannya untuk memberikan jasa. Akibat biaya peralatan, gedung, dan pengembangan tanah perlu dipindahkan ke akun beban secara sistematis selama masa manfaatnya.

Pemindahan biaya ke beban secara berkala disebut penyusutan atau depresiasi (*depreciation*), menurut (Warren, dkk, 2015)

Depresiasi dapat disebabkan oleh faktor-faktor fisik atau fungsional

- 1) Penyusutan fisik terjadi karena penggunaan dan disebabkan oleh cuaca.
 - 2) Penyusutan fungsional terjadi saat asset tetap tidak lagi dapat menyediakan jasa pada tingkat yang diharapkan.
- a. Faktor- faktor dalam menghitung beban penyusutan

Terdapat tiga faktor yang menentukan jumlah beban penyusutan yang diakui setiap periode. Tiga faktor tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Biaya awal asset tetap
 - 2) Masa manfaat yang diharapkan
 - 3) Estimasi nilai pada akhir masa manfaatnya, faktor yang ketiga disebut nilai sisa
- b. Metode – Metode Depresiasi

Menurut Donald E. Kieso dkk, metode perhitungan penyusutan adalah:

- 1) Metode aktivitas (unit penggunaan atau produksi)

Mengasumsikan bahwa penyusutan adalah fungsi dari penggunaan atau produktivitas dan bukan dari berlalunya waktu umur aktiva ini dinyatakan dalam istilah keluaran (output) yang disediakan (unit-unit produksi) atau masukan (input) seperti jumlah jam kerja

$$\text{Beban penyusutan} = \frac{(\text{biaya} - \text{nilai sisa}) \times \text{jam tahun ini}}{\text{total estimasi jam}}$$

Keterbatasan utama dalam metode ini adalah bahwa metode ini tidak tepat untuk digunakan pada saat dimana penyusutan merupakan fungsi dari waktu dan bukan aktivitas, contoh kasus dimana sebuah bangunan akan mengalami banyak kerusakan dari unsur unsur (waktu) tanpa memperhatikan penggunaan.

2) Metode Garis lurus (*straight-line method*)

Mempertimbangkan bahwa penyusutan sebagai fungsi dari waktu bukan fungsi dari penggunaan, prosedur garis lurus secara konseptual sering kali juga merupakan prosedur penyusutan yang paling sesuai.

$$\text{Beban penyusutan} = \frac{\text{biaya} - \text{nilai sisa}}{\text{estimasi umur pelayanan}}$$

Keberatan utama terhadap metode garis lurus adalah bahwa metode ini didasarkan atas dua asumsi yang tidak realistis:

- (1) Kegunaan ekonomi aktiva itu sama setiap tahun.
- (2) Beban reparasi dan pemeliharaan pada dasarnya sama setiap periode.

3) Metode Beban Menurun

Metode Beban Menurun dibagi menjadi dua lagi yaitu:

a) Metode Jumlah Angka Tahun

Metode jumlah angka tahun menghasilkan beban penyusutan yang menurun berdasarkan pecahan yang menurun dari biaya yang dapat disusutkan (biaya awal dikurangi nilai sisa). Setiap pecahan

menggunakan jumlah angka tahun sebagai penyebut ($5+4+3+2+1=15$) jumlah tahun estimasi umur yang tersisa pada awal tahun sebagai pembilang.

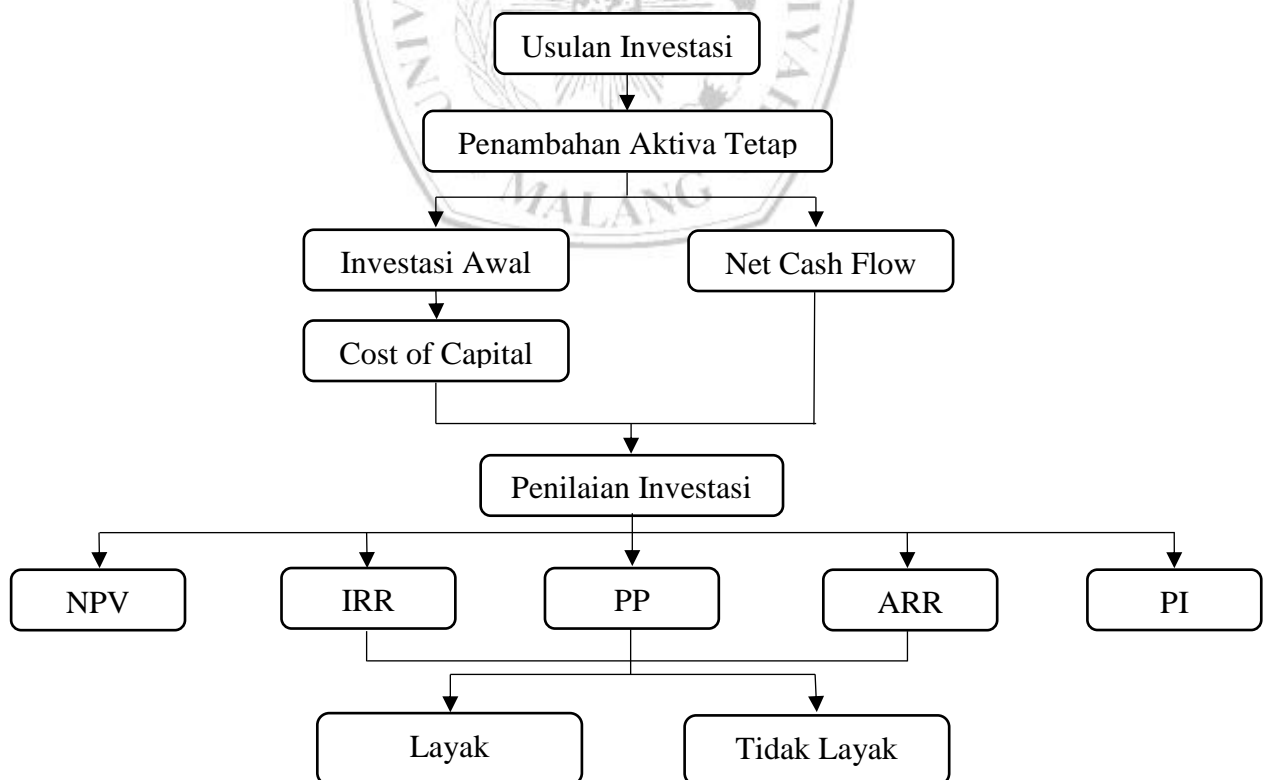
b) Metode Saldo menurun

Tahap 1. Menentukan presentase garis lurus, menggunakan masa manfaat yang diharapkan.

Tahap 2. Menentukan saldo menurun ganda dengan menghasilkan tarif garis lurus dari Tahap 1 dan Tahap 2

Tahap 3. Menghitung beban penyusutan dengan mengalikan tarif saldo menurun dari Tahap 2 dengan nilai buku aset.

C. Kerangka Pikir



Gambar 1.2 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan konsep – konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilakukan, memahami persoalan yang sedang diteliti serta mengarahkan peneliti pada pemecahan masalah yang dihadapi perusahaan, maka penulis membuat kerangka pemikiran untuk mempermudah dalam melakukan penelitian.

Kerangka pikir pada gambar 1.2 dapat diketahui bahwa perusahaan ingin melakukan suatu investasi dengan melakukan penambahan aktiva tetap berupa penambahan kamar hotel, dimana suatu perusahaan sebelum melakukan investasi harus mengetahui kondisi investasi awal dan aliran kas perusahaan. Investasi awal digunakan untuk melihat seberapa besar rencana investasi yang akan dilakukan perusahaan, dimana investasi yang akan dilakukan dapat berfungsi jangka panjang, selain melihat investasi awal perusahaan juga harus melihat cash flow atau aliran kas agar dapat menghitung dan memperkirakan arus kas dan dapat memperkirakan anggaran yang akan dikeluarkan untuk investasi.

Keputusan dalam melakukan investasi juga harus memperhatikan biaya modal (*cost of capital*) yang akan digunakan suatu perusahaan untuk investasi. Biaya modal (*cost of capital*) disini adalah biaya yang akan dikeluarkan oleh suatu perusahaan untuk mendapatkan sumber dana yang akan digunakan perusahaan untuk melakukan investasi. Dana tersebut dapat berasal dari modal sendiri dari perusahaan atau modal pinjaman yang dilakukan perusahaan.

Proses diatas telah dilakukan maka pihak perusahaan dapat memutuskan untuk melakukan investasi dan investasi dinilai layak, tetapi investasi harus dihentikan jika

investasi tersebut dinilai tidak layak. Selanjutnya untuk mengetahui layak atau tidak suatu investasi perlu melakukan uji penilaian investasi dengan kriteria investasi antara lain. *Payback Periode* (PP), *Average Rate of Return* (ARR), *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability index* (PI). Selain itu, baru dapat diketahui keputusan investasinya layak atau tidak untuk dilakukan.

D. Hipotesis

Hipotesis penelitian adalah jawaban atau dugaan sementara terhadap rumusan masalah penelitian, karena harus dibuktikan kebenarannya. Berdasarkan penelitian ini, peneliti mengajukan hipotesis yang harus diuji sebagai berikut:

“Analisis Investasi Penambahan Kamar Hotel Selecta pada PT. Selecta layak untuk dilaksanakan”.

